

Bad Wiessee

Moderne 2 Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage

Property ID: 25046022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 55 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

At a glance

Property ID	25046022	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 55 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	01.05.2025	Condition of property	Like new
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2020		
Type of parking	1 x Underground car park, 35000 EUR (Sale)		

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

Energy Data

Energy Source	wood	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	26.01.2031	Final Energy Demand	72.40 kWh/m ² a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

The property



Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

The property



Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

The property



Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

The property



Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

The property

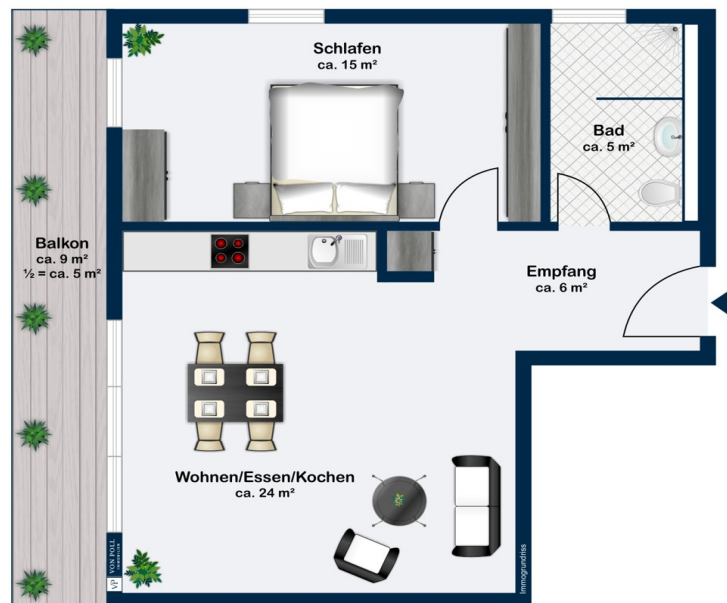
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

A first impression

Die exklusiv ausgestattete 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel von Bad Wiessee. Sie ist sowohl als Hauptwohnsitz, als auch zur Nutzung als Zweitwohnsitz geeignet. Einbauschränke und die komplette Einbauküche ermöglichen einen unkomplizierten Einzug in diese schöne Wohnung ohne zusätzliche Kosten. Die hochwertige Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 55 m² ein modernes und ansprechendes Wohnambiente. Das im Jahr 2020 fertiggestellte Gebäude befindet sich in neuwertigem Zustand und besticht durch seine durchdachte Architektur. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Diese Raumaufteilung und Ausstattung schafft eine einladende und offene Atmosphäre. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnung und sorgen für eine angenehme freundliche Wohnatmosphäre. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich mit Küche. Die im Kaufpreis inkludierte Einbauküche verfügt über neuwertige und hochwertige Elektrogeräte. Die Ausstattung umfasst elektrische Jalousien in allen Räumen sowie eine elektrisch bedienbare Markise am Balkon. Das Badezimmer mit seiner geräumigen Dusche ist funktional und zeitlos stilvoll. Das Haus wird durch eine zeitgemäße Pellet-Zentralheizung umweltfreundlich und kostensparend über eine Fußbodenheizung temperiert.

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

Details of amenities

Solide Ziegelmassivbauweise mit zeitgemäßer Wärmedämmung
Effizienzhaus 70

Von der Tiefgarage bis in die Wohnung bequemer Zugang mit Lift
2 Zimmer - Etagenwohnung im 1.Stock

auf Wunsch Garagenstellplatz mit Wallbox in der hellen Tiefgarage
gut nutzbarer Kellerraum

gemeinschaftlicher Wasch - und Trockenraum für individuelle Waschmaschinen- und
Trockneraufstellung

Fußbodenheizung in allen Räumen über Raumthermostat gesteuert

Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen, Bad gefliest.

Holzfenster mit Isolierverglasung

Vollständig ausgestattete Einbauküche

Einbauschränke maßgefertigt durch örtlichen Schreiner

elektrisch bedienbare Jalousien

Markise am Balkon mit elektrischem Antrieb

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

All about the location

Die Wohnung befindet sich im malerischen Kurort Bad Wiessee am Tegernsee. Die zentrale ruhige und sonnige Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung und Nähe zum fußläufig erreichbaren Seeufer aus, das sich nur wenige Gehminuten entfernt befindet. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Bad Wiesseer Wohnlage, deren Umgebung ländlichen Charme und den nahen Golfplatz bietet. In direkter Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, DM, Lidl Bäcker, Metzger), Cafés, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Die Region rund um Bad Wiessee ist zudem bekannt für ihre Heilquellen, was einen zusätzlichen Reiz für gesundheitsbewusste Bewohner oder Ruhesuchende bietet. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut; die umliegenden Ortschaften am Tegernsee und das Zentrum Münchens sind bequem erreichbar.

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 72.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com